

Dosarul nr. 2ra-1039/20

Prima instanță: (Judecătoria Strășeni, sediul Călărași) S. Ucraințeva  
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) I. Muruianu, O. Cojocaru, A. Malîi

## Î N C H E I E R E

09 septembrie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al  
Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată "Fedmol",

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată "Fedmol" împotriva Primăriei comunei Onișcani, raionul Călărași cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului subacvatic,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 martie 2020, prin care s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată "Fedmol" și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași din 08 noiembrie 2019,

### c o n s t a ț ă :

La 31 mai 2019, SRL "Fedmol" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei comunei Onișcani, raionul Călărași cu privire la declararea nulității contractului de arendă a terenului subacvatic.

În motivarea acțiunii, SRL "Fedmol" a menționat că la 13 octombrie 2005 a încheiat cu Primăria comunei Onișcani, raionul Călărași contractul de arendă (locațiune) a terenului subacvatic cu suprafața de 22,30 ha construit cu nr. cadastral XXXXX cu costul de bilanț de 136 318 lei, cu termenul de arendă de 35 de ani (până la 13 octombrie 2040).

Reclamantul a invocat că potrivit pct. 3.1 al contractului, plata de arendă a fost stabilită în mărime de 9 649,91 de lei, plus impozitul funciar în mărime de 3 345 de lei anual, iar în total suma de 12 995 de lei anual.

A invocat că pct. 3.1 din contract este lovit de nulitate absolută din următoarele considerente.

Contractul de arendă a fost încheiat în rezultatul petrecerii licitației din 13 octombrie 2005, organizată de Primăria comunei Onișcani, raionul Călărași în

temeiul deciziei Consiliului comunal Onișcani nr. 09/07 din 26 septembrie 2005, licitația în cauză fiind considerată nulă prin procesul-verbal nr. 02 din 13 octombrie 2005 și s-a finalizat cu negocieri directe în baza procesului-verbal nr. 01 din 13 noiembrie 2005, prin care s-a stabilit plata de arendă în mărime de 12 995 de lei.

Astfel a specificat că preambulul contractului urmează a fi completat după cuvintele "au încheiat prezentul contract" cu sintagma "în baza procesului-verbal nr. 01 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 13 octombrie 2005".

La fel, a relatat că clauza contractuală, prin care a fost prevăzut impozitul funciar în mărime de 3 345 de lei, urmează a fi declarat nul.

Deci, reclamantul a menționat că pct. 3.1 al contractului de arendă nr. 1 din 13 octombrie 2005 contravine prevederilor Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1056 din 12 noiembrie 1997 "Despre măsurile de realizare a Legii cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998 (în vigoare la momentul petrecerii licitației și semnării contractului de arendă), care nu prevedea posibilitatea modificării ulterioare a sumei stabilite în urma licitației sau negocierilor directe.

La 17 septembrie 2018 a expediat în adresa Primăriei comunei Onișcani, raionul Călărași notificarea, prin care a solicitat modificarea contractului de arendă, însă prin răspunsul din 23 octombrie 2018, cererea prealabilă a fost respinsă.

SRL "Fedmol" a solicitat declararea nulității pct. 3.1 din contractul de arendă a terenului acvatic nr. 1, încheiat la 13 octombrie 2015 cu Primăria comunei Onișcani, raionul Călărași, completarea preambulului contractului de arendă după cuvintele "au încheiat prezentul contract" cu sintagma "în baza procesului-verbal nr. 01 cu privire la rezultatele negocierilor directe din 13 octombrie 2005", modificarea pct. 3.1 al contractului în următoarea redacție: "Plata de arendă anuală pentru pământul subacvatic se stabilește în mărime fixă de 12 741,46 de lei anual, plus impozitul funciar care va fi calculat în conformitate cu legislația în vigoare".

De asemenea, a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Strășeni, sediul Călărași din 08 noiembrie 2019, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Fedmol".

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că reclamantul a invocat nulitatea absolută a contractului de arendă, fără a aduce careva argumente ce constituie încălcare legală la încheierea contractului.

Astfel, prima instanță a concluzionat că încheierea contractului de arendă nr. 1 din 13 octombrie 2005 între SRL "Fedmol" și Primăria comunei Onișcani, raionul Călărași, nu a avut loc cu încălcarea ordinii publice, bunelor moravuri sau intereselor ce contravine legii.

În partea ce ține de plata arendei, instanța de fond a menționat că criteriile de determinare a mărimii plății de arendă sunt direct stabilite de lege și se apreciază de părți în dependență de categoriile de folosire și pot fi diferite de la caz la caz și anume: suprafața terenului, structura parcelară, posibilitățile de acces, distanța, amenajări sau alte dotări.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 martie 2020, s-a respins apelul declarat de SRL "Fedmol" și s-a menținut hotărârea Judecătorei Strășeni, sediul Călărași din 08 noiembrie 2019.

La 28 mai 2020, prin intermediul oficiului poștal, SRL "Fedmol" a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

Recurentul SRL "Fedmol", în motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a dat apreciere corectă circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea cauzei, au interpretat eronat normele de drept material și probele administrate.

Recurentul a specificat că este ilegală indicarea formulei de calcul în contractul de arendă din motiv că suma arendei nu a fost stabilită în baza unui calcul, dar în baza negocierilor directe.

Prin urmare, în opinia recurentului, prin includerea de către Primăria comunei Onișcani, raionul Călărași în contractul de arendă a unei clauze lovite de nulitate, i-a fost încălcat dreptul la proprietate, prevăzut de art. 46 din Constituție și articolul 1 Protocol 1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

La 17 iunie 2020, instanța de recurs a expediat în adresa intimatului copia recursului, fiind recepționat de către Primăria Onișcani, raionul Călărași la data de 24 iunie 2020 potrivit avizului de recepție "(f.d. 122).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 12 martie 2020, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recursul a fost declarat la 28 mai 2020, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (*Golder împotriva Regatului Unit*, pct. 38; *Stanev împotriva Bulgariei (MC)*, pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (*Luordo împotriva Italiei*, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (*Levages Prestations Services împotriva Franței*, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea *Botten v. Norway*, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea *Helmerts c. Suediei* 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra

inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de SRL "Fedmol", nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată "Fedmol".

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru